LIBRETTO CASA

Il presente documento è un estratto di un libretto casa. Vuole essere una dimostrazione per comprendere cosa sia il libretto casa, completo e personalizzato per ogni alloggio che viene consegnato al socio di Cooperativa Ansaloni. Questo pratico manuale di manutenzione, è indispensabile per conoscere meglio la propria casa e intervenire con sicurezza, senza recare danni.

Di seguito, oltre all'indice, con l'elenco completo delle informazioni che vengono inserite nei libretti casa di Cooperativa Ansaloni, si possono consultare alcune pagine selezionate perchè particolarmente significative nell'illustrare il contenuto del manuale.

© Cooperativa Edificatrice Ansaloni

AZIENDA CERTIFICATA ISO 9001

ANSALONI
FONDATA NEL 1948

FAC-SIMILE

COMUNE DI (Luogo dell'intervento)

LIBRETTO CASA

Azienda certificata ISO9001

ANSALONI
FONDATA NEL 1948

ALLOGGIO
N...

FAC-SIMILE

© Cooperativa Edificatrice Ansaloni

INDICE

0	INTRODUZIONE	pag. 3
1	Dati relativi alla costruzione dell'edificio	pag. 4
2	Localizzazione e descrizione dell'edificio	pag. 6
2.1	Descrizione dell'edificio *(piante e prospetti)*	pag. 7
3	Descrizione delle tipologie e tecnologie costruttive	pag. 19
3.1	Struttura portante	pag. 19
3.2	Pareti perimetrali (tamponature) e pareti interne (tramezzi)	pag. 21
4	Finiture	pag. 25
4.1	Infissi esterni e Infissi interni	pag. 25
4.2	Pavimenti e rivestimenti	pag. 31
5	Impianti	pag. 33
5.1	Idrosanitario e di scarico	pag. 33
5.2	Elettrico	pag. 39
5.3	Termico	pag. 53
5.4	Gas	pag. 57
5.5	Provvedimenti per la prevenzione incendi al piano interrato	pag. 59
6	Ascensore	pag. 63
7	PERSONALIZZAZIONE DELL'ALLOGGIO Dati dimensionali e catastali dell'alloggio e delle sue pertinenze *(pianta quotata alloggio)* Rilievo fotografico dei tracciati relativi all'impianto idrosanitario, elettrico, termico e gas dell'alloggio	pag. 65

Il presente libretto registra lo stato dell'edificio e dell'alloggio al momento della sua consegna

A cura di Raffaella Antolini
Consulente per la Cooperativa Ansaloni: - Arch. Cristian Ballanti
Consulente per gli impianti elettrici: - Studio S.C.I. Studio Consulenza Impiantistica

FAC-SIMILE

© Cooperativa Edificatrice Ansaloni

INTRODUZIONE

L'edificio è un manufatto composto, formato da un insieme di parti eterogenee, alcune delle quali tecnologicamente complesse.
Dal "modello artigianale" si è passati, negli anni più recenti, ad edifici che si avvicinano sempre di più a prodotti di tipo industriale e quindi come avviene per qualsiasi oggetto industriale di uso corrente (elettrodomestici, autovetture, ecc.), anche per gli edifici si rende necessario corredarli da libretti d'uso e manutenzione che mettano in grado l'utente di usare, gestire e conservare nel tempo in modo corretto il proprio bene attraverso l'acquisizione di una cultura tecnica dell'abitare.
Questo manuale d'uso per la casa è una guida alla gestione dell'edificio e dell'alloggio; esso infatti contiene, nella prima parte, gli elementi di identificazione dell' edificio: la sua collocazione nel territorio, i dati relativi alla sua costruzione, fino ad una descrizione generale del contesto in cui si inserisce l'intervento, giungendo poi ad una descrizione sommaria delle tipologie e delle tecnologie costruttive dell' involucro edilizio, fornendo informazioni sulle imprese e sulle ditte produttrici dei materiali impiegati.
Allo scopo di far conoscere all'utente la propria casa, e ancora più da vicino l'alloggio in essa contenuto, sia per quel che riguarda le parti "a vista" che quelle "nascoste"; sono state individuate quelle parti dell' edificio e dell'alloggio che si ritiene debbano essere oggetto di ricorrenti operazioni di mantenimento: finiture (infissi esterni ed interni, pavimentazioni e rivestimenti) e impianti tecnologici. Per esse viene fornita una scheda che, oltre alla descrizione delle opere fornisce istruzioni per l'uso e la manutenzione.
La scheda illustra dettagliatamente l'elemento a cui si riferisce, la sua composizione (materiali, posa, ecc.) il suo funzionamento, i controlli e le operazioni manutentive che l'utente può effettuare direttamente, e quelle per le quali è necessario di avvalersi di personale specializzato. Inoltre, per gli impianti, vengono indicati gli installatori che hanno prodotto le certificazioni obbligatorie.
Alla personalizzazione dell'alloggio infine è dedicata l'ultima parte del manuale; essa fornisce i dati catastali e dimensionali di ogni alloggio e delle sue pertinenze (cantina e autorimessa) e la relativa pianta quotata. Inoltre, per ogni alloggio, un RILIEVO FOTOGRAFICO documenta con alcune tavole a colori le superfici di pareti interessate dal passaggio delle reti impiantistiche.

FAC-SIMILE

2.1 DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

CONFORMITÀ al D.M. n. 236/89 di attuazione della LEGGE 13/89.
Il progetto è conforme al D.M. n. 236/89 di attuazione della Legge 13/89: "prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità negli spazi esterni e nelle parti comuni, la visitabilità e l'adattabilità negli alloggi dell'edificio ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche ".
L'accessibilità degli spazi esterni e degli spazi comuni è garantita attraverso un percorso agevole e senza barriere architettoniche che porta fino all'ingresso di tutti i singoli alloggi.
Tutti gli alloggi sono visitabili in quanto negli alloggi sono accessibili il soggiorno-pranzo, un servizio igienico e i relativi percorsi di collegamento.
Tutti gli alloggi sono adattabili per le parti, per le quali non è già richiesta la visitabilità.
Per soddisfare i requisiti dell'adattabilità, allo scopo di renderlo completamente ed agevolmente fruibile anche da parte di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale, si sono previsti interventi semplici e poco costosi. Ciò consente di modificare nel tempo lo spazio costruito a costi limitati e senza intervenire sulla struttura portante e sulla rete degli impianti comuni.

FAC-SIMILE

© Cooperativa Edificatrice Ansaloni

2.1 DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

PROSPETTO NORD - EST
EDIFICIO **A**

PROSPETTO NORD - EST
EDIFICIO **B**

FAC-SIMILE

© Cooperativa Edificatrice Ansaloni

Argomenti

- Descrizione delle tipologie e tecnologie costruttive

- Struttura portante

- Descrizione dell'edificio

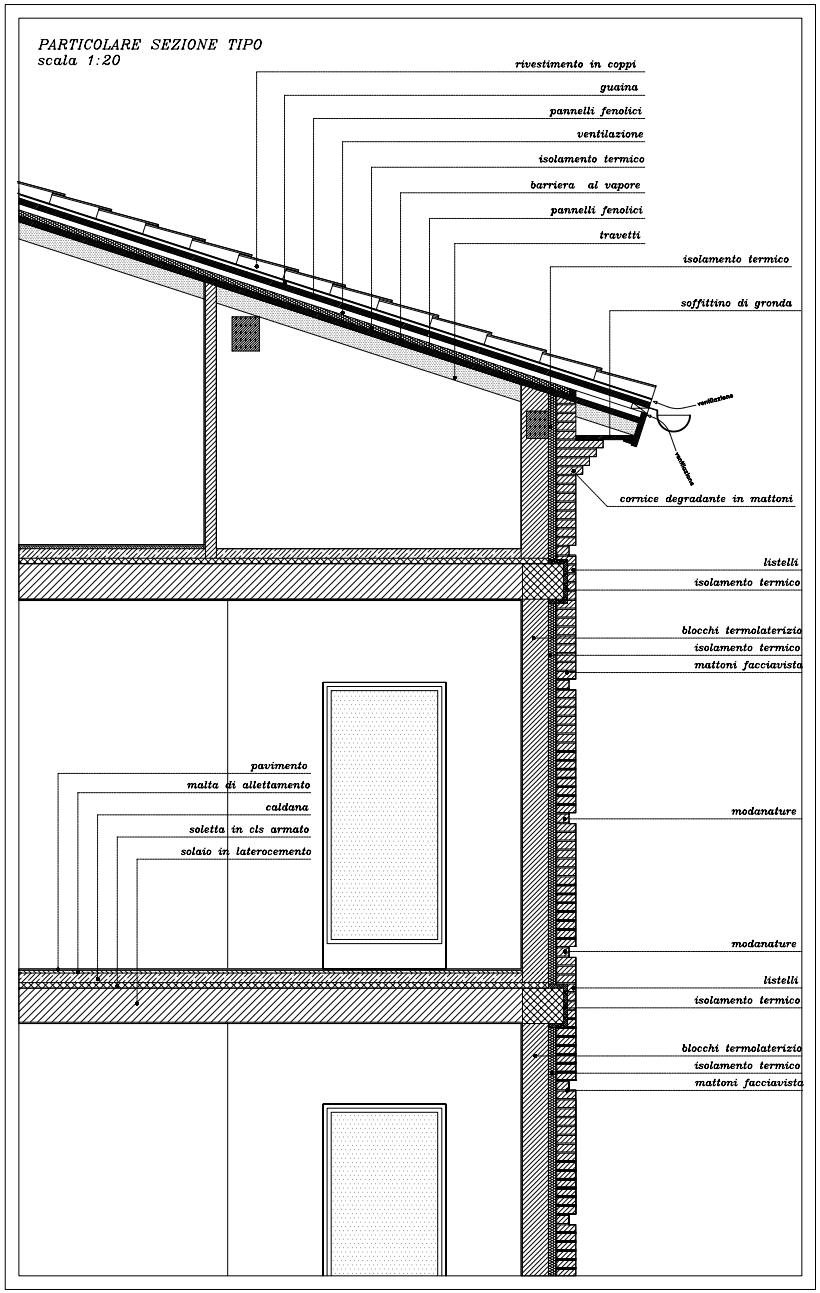
AZIENDA CERTIFICATA ISO 9001

ANSALONI
FONDATA NEL 1948

FAC-SIMILE

© Cooperativa Edificatrice Ansaloni

3.1. STRUTTURA PORTANTE



PARTICOLARE SEZIONE TIPO

FAC-SIMILE

© Cooperativa Edificatrice Ansaloni

Argomenti

Descrizione delle tipologie e tecnologie costruttive
- Pareti perimetrali (tamponature)

AZIENDA CERTIFICATA ISO 9001

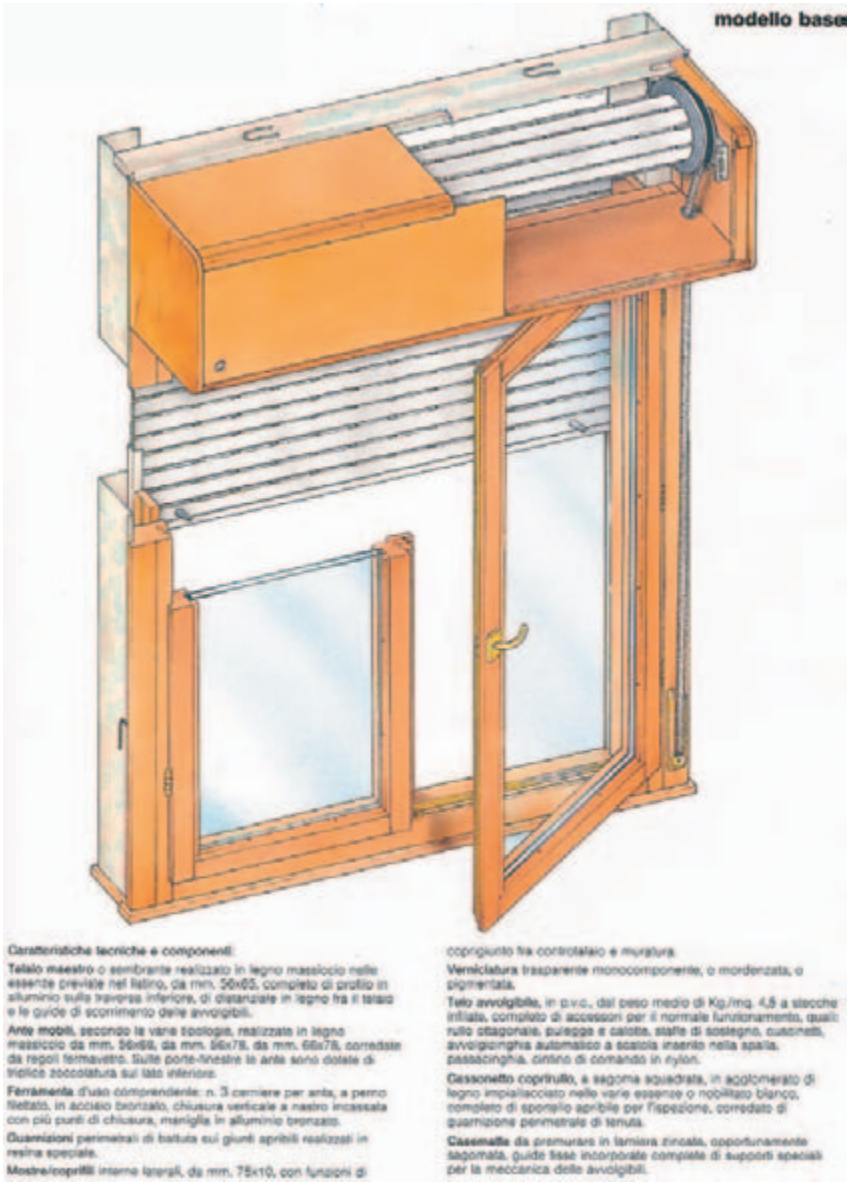
ANSALONI
FONDATA NEL 1948

FAC-SIMILE

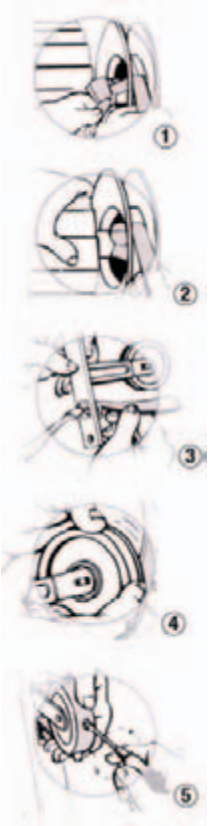
© Cooperativa Edificatrice Ansaloni

FAC-SIMILE

4.1 INFISSI ESTERNI (finestre, porte-finestre)


modello base
Caratteristiche tecniche e componenti:
Telaio maestro o semibarante realizzato in legno massiccio nelle essenze previste nel listino, da mm. 56x65, completo di profilo in alluminio sulla traversa inferiore, di distanziale in legno fra il telaio e le guide di scorrimento delle avvolgibili.
Ante mobili, secondo le varie tipologie, realizzate in legno massiccio da mm. 56x68, da mm. 56x78, da mm. 68x78, corredate da regoli fermavetro. Sulle porte-finestre le ante sono dotate di triplice zoccolatura sul lato interiore.
Ferramenta d'uso comprendente: n. 3 cerniere per anta, a perno filettato, in acciaio brunito, chiusura verticale a nastro incassata con più punti di chiusura, maniglia in alluminio bronzato.
Guarnizioni perimetrali di battuta sui giunti apribili realizzati in resina speciale.
Mostre/coprifili interne lineari, da mm. 75x10, con funzioni di copriginto fra controtelaio e muratura.
Verniciatura trasparente monocomponente, o mordenzata, o pigmentata.
Telo avvolgibile, in p.v.c., dal peso medio di Kg./mq. 4,5 a stecche infilate, completo di accessori per il normale funzionamento, quali: rullo ottagonale, puleggia e calotte, staffe di sostegno, cuscinetti, avvolgicinghia automatico a scatola inserito nella spalla, passacinghia, cintino di comando in nylon.
Cassonetto coprirullo, a sagoma squadrata, in agglomerato di legno impiallacciato nelle varie essenze o nobilitato bianco, completo di sportello apribile per l'ispezione, corredato di guarnizione perimetrale di tenuta.
Cassonetto da premurare in lamiera zincata, opportunamente sagomata, guide fisse incorporate complete di supporti speciali per la meccanica delle avvolgibili.

- Estratto dallo stampato commerciale dell'azienda fornitrice Lavoranti in Legno



(02)

Istruzioni d'uso e manutenzione

I cassonetti delle tapparelle sono facilmente smontabili (per l'ispezione e la pulizia interna). I cinti (cinghie) delle tapparelle sono eventualmente sostituibili facendo attenzione al passaggio nelle rispettive sedi.
Per la sostituzione della cinghia procedere come segue:
Rimuovere il pannello di chiusura del cassettone e arrotolare manualmente la tapparella sul rullo.
Tenere ferma la tapparella inserendo un fermo nei binari laterali.

1) Una volta che la cinghia da sostituire è stata completamente svolta, sfilarla tagliando il nodo che la fissa alla puleggia. Infilare la nuova cinghia nel passacinghia e nel taglio della puleggia facendovi un nodo.

2) Tirare la cinghia e mettere in tensione il nodo. Far calare la tapparella tenendo presente che la cinghia dovrà prendere oltre l'avvolgibile di circa 50 cm.

3) Svitare la piastra dell'avvolgibile dal muro. Togliere la vecchia cinghia dal tamburo a molla e infilare la nuova nel passacinghia.

4) Far girare il tamburo dell'avvolgibile in modo tale da caricare completamente la molla che si trova al suo interno.

5) Fissare la cinghia tenendo fermo il tamburo e, infine, avvolgere la cinghia al tamburo con l'accortezza di non lasciarla andare di colpo.

© Cooperativa Edificatrice Ansaloni

4.1

Istruzioni d'uso e manutenzione

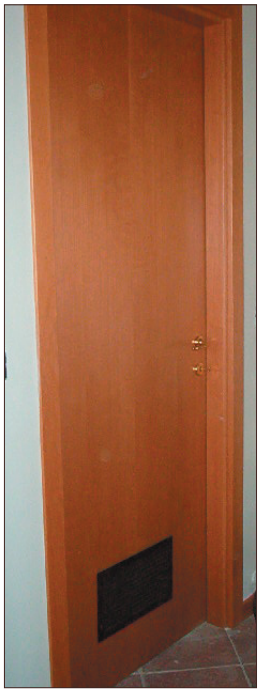
- IL PORTONCINO DI INGRESSO degli alloggi è del tipo "di sicurezza", a doppia lamiera di acciaio, fissato alla parete tramite controtelaio in profilato di acciaio. Il portoncino è dotato di lama antispiffero, limitatore di apertura, spioncino grandangolare e serratura di tipo europeo (**foto 13**).
Il portoncino è rivestito all'interno della stessa finitura delle porte interne.

- LE PORTE INTERNE DELL'ALLOGGIO sono prevalentemente realizzate in legno tamburato con impiallacciatura in ciliegio compresa la versione scorrevole. L'ancoraggio è effettuato tramite cassamatte in legno premurate.
Le porte sono dotate di maniglie in ottone lucido.

Le porte dei bagni ciechi sono munite di griglia di areazione nella parte bassa (**foto 13**).

La pulizia delle porte interne si può ottenere con un semplice panno umido evitando comunque l'uso dei prodotti detersivi a base di oli aggressivi, acidi e/o sintetici.

(13)



(14)

FAC-SIMILE

© Cooperativa Edificatrice Ansaloni

4.2 PAVIMENTI E RIVESTIMENTI

- LE PAVIMENTAZIONI PEDONALI ESTERNE sono realizzate in masselli autobloccanti in CLS e delimitati sul lato del terreno da cordoli in cemento;

- LA PAVIMENTAZIONE DELLA RAMPA E DEL CORSELLO AL PIANO INTERRATO è del tipo industriale in battuto di cemento indurito con polveri al quarzo (**foto 65**);

- LE AUTORIMESSE E LE CANTINE sono pavimentate con piastrelle di grès rosso 7,5x15 compreso il battiscopa;

- LE PAVIMENTAZIONI DEL VANO SCALE E DEGLI ATRII, complete di battiscopa, sono realizzate in marmo (**foto 15)**.

- LE PAVIMENTAZIONI DELLE LOGGE E DELLE TERRAZZE sono realizzate in gres porcellanato (**foto 16**).

(15)

(16)

L'uso delle pavimentazioni non richiede particolari raccomandazioni, se non quelle dettate dal buon senso: evitare di far cadere oggetti pesanti od appuntiti, non versare sostanze corrosive, non usare calzature che possano causare graffi o abrasioni, ecc.
La manutenzione delle pavimentazioni e dei rivestimenti è relativa alla loro pulizia che può essere effettuata con prodotti specifici reperibili in commercio. Non usare acidi, solventi, sostanze corrosive o abrasive.
I pavimenti in legno offrono normalmente la stessa serenità d'uso di un rivestimento di altro tipo (monocottura, pietra, cotto ecc.) e per il loro mantenimento si può seguire la seguente procedura:

- <u>pulizia quotidiana:</u> utilizzare la scopa o l'aspirapolvere per eliminare terra, briciole, ecc., procedere poi alla pulizia con un panno umido.

- <u>pulizia a fondo</u>: intervenire su tutta la superficie del pavimento mediante un panno imbevuto con detergente per "pavimenti in legno" reperibile in commercio;

- <u>manutenzione ordinaria</u>: va effettuata periodicamente con una cera protettiva.

FAC-SIMILE

© Cooperativa Edificatrice Ansaloni

Argomenti

Impianto idrosanitario e di scarico dell'edificio e degli alloggi

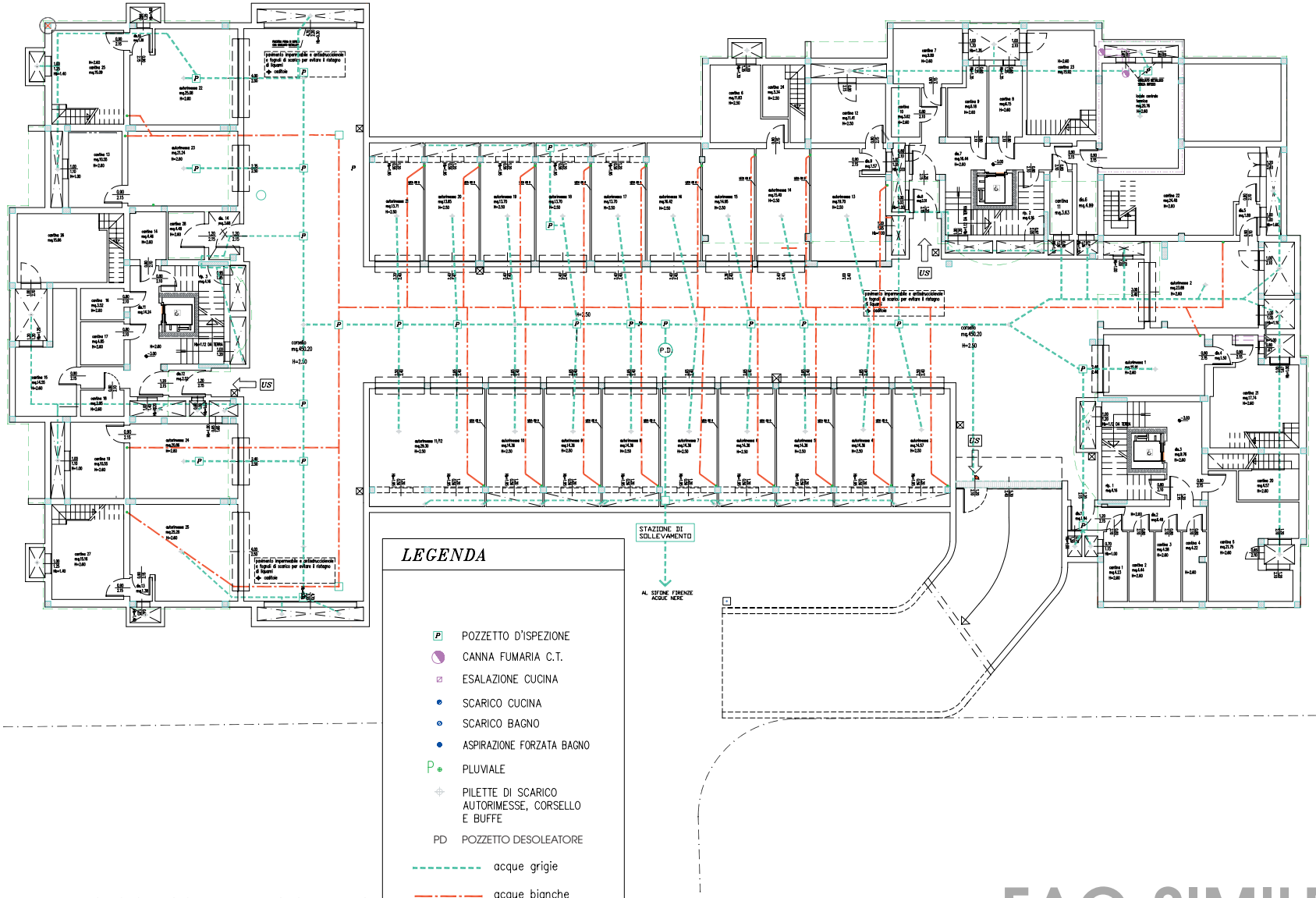
AZIENDA CERTIFICATA ISO 9001

ANSALONI
FONDATA NEL 1948

FAC-SIMILE

© Cooperativa Edificatrice Ansaloni

5.1 IMPIANTO IDROSANITARIO E DI SCARICO



PIANO INTERRATO CON SCHEMA FOGNARIO

FAC-SIMILE

© Cooperativa Edificatrice Ansaloni

Argomenti

Impianto elettrico

- Centralini delle parti comuni di ogni vano scala

- Centralini di ogni alloggio

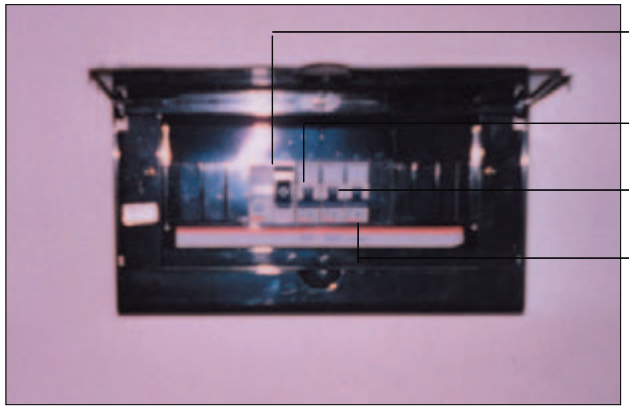
- Impianti speciali:
  - predisposizione impianto anti intrusione
  - predisposizione impianto di condizionamento

AZIENDA CERTIFICATA ISO 9001

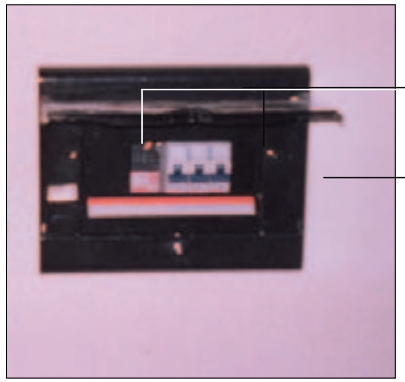
ANSALONI
FONDATA NEL 1948

FAC-SIMILE

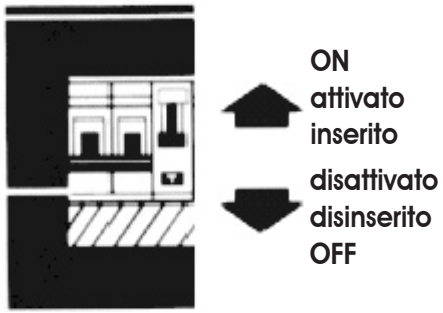
© Cooperativa Edificatrice Ansaloni



(**26**) TIPO DI CENTRALINO SITUATO NELL'INGRESSO



(**27**) TIPO DI CENTRALINO SITUATO IN CUCINA



(**part. A**)

Cosa fare se manca l'alimentazione elettrica generale all'interno dell' alloggio.

Provare ad accendere le luci della scala: se le luci scale non si accendono significa che esiste un black-out dell'ente erogatore e quindi non resta che attendere il ritorno dell'energia.

Se le luci scale si accendono si deve procedere nel seguente modo:

*- controllare lo stato dell'interruttore generale del centralinl all'interno dell'alloggio (**foto 26-27**):*

*- se risulta in posizione "ON" provvedere ad abbassare la levetta e procedere al controllo, nell'armadio ENEL, dello stato dell'interruttore dell'ente erogatore posto nel contatore (spesso un sovraccarico provoca il disinserimento di questo interruttore anziché di quelli privati) e dell'interruttore generale dedicato (**foto 24**) e provvedere alla loro attivazione (se non dovessero restare nella posizione "ON" chiamare un elettricista specializzato). Fatto questo provvedere alla disattivazione di tutti gli interruttori all'interno dei centralini degll'alloggio, alla attivazione dell' interruttore generale e alla riattivazione sequenziale degli interruttori.*

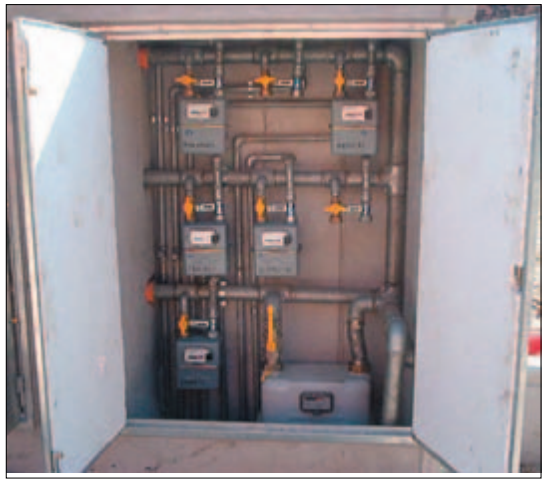
Se tutto funziona significa che è intervenuto un fenomeno di carattere transitorio, se invece l'inserimento di un determinato interruttore provoca l'intervento dell'interruttore stesso o del generale significa che il guasto è su quella linea ed ha carattere permanente, in questo caso è necessario procedere nel seguente modo:

FAC-SIMILE

© Cooperativa Edificatrice Ansaloni

FAC-SIMILE

5.3 IMPIANTO TERMICO



(**48**)

(**49**)

(**50**)

(**51**)

(**52**)

© Cooperativa Edificatrice Ansaloni

5.3 IMPIANTO TERMICO

I CORPI SCALDANTI saranno costituiti da radiatori tubolari in acciaio **foto 59**). In ogni bagno è installato un termoarredo **foto 60**

La regolazione della temperatura ambiente all'interno dell'alloggio avviene mediante regolazione del CRONOTERMOSTATO ambiente (**foto 58**) (dotato di libretto di istruzione) e con le testine termostatiche dei singoli radiatori, ad esclusione del bagno e dell'ingresso o disimpegno dotati di valvola manuale in posizione aperta.

(**58**)

(**59**)

(**60**)

FAC-SIMILE

© Cooperativa Edificatrice Ansaloni

L'impianto a gas è conforme alla Legge n. 46/90 e alle norme UNI-CIG 7129/92.
Nel vostro alloggio l'impianto del gas alimenta i fornelli per la cottura dei cibi.
L'impianto parte dai CONTATORI DIVISIONALI (punto di consegna Seabo), alloggiati entro armadi in cemento posti esternamente all'edificio in corrispondenza dell'ingresso pedonale
(**foto 61**).
La rete di adduzione è realizzata mediante tubazioni in polietilene per le parti interrate e in acciaio zincato per la parte esterna a vista; in corrispondenza degli attraversamenti delle murature perimetrali esterne le tubazioni sono poste entro tubo protettivo.
Nell'attraversamento dei massetti all'interno dell'alloggio le tubazioni in rame sono sempre protette da tubo guaina corrugata gialla
La tubazione principale è intercettata nel punto di ingresso dell'alloggio da una VALVOLA A SFERA PRINCIPALE posta all'esterno nella loggia/terrazzo (**foto 62**) ed altre intercettazioni sono inserite nei punti terminali delle tubazioni che collegano la zona cottura della cucina (**foto 63**).
Il rubinetto del forno è posto in vicinanza del piano cottura dietro al forno.

(**61**)

Nell'uso dell'impianto a gas è di fondamentale importanza seguire scrupolosamente le norme relative alla sicurezza, date le gravi conseguenze che possono derivare da un suo uso improprio o errato.
L'attivazione dell'impianto gas avviene tramite il rubinetto principale.
Se sentite odore di gas aprite subito le finestre per far areare i locali e chiudete il rubinetto principale. Non accendete fiammelle né toccate interruttori della luce (si potrebbe verificare uno scoppio); a ventilazione avvenuta provvedete a localizzare l'origine della perdita e rimuovetene le cause. In caso di assenza prolungata dall'alloggio è bene disattivare l'impianto agendo sempre sul rubinetto principale.
** Per il collegamento dell'attacco del forno, utilizzare tubi di caratteristiche e lunghezze conformi alle normative vigenti in materia di gas combustibili.*
** Ogni volta che si sposta la cucina a gas per le pulizie controllare che il tubo flessibile di adduzione del gas, che deve rispondere alle norme UNI CIG 7129/92 sia bene infilato.*
** Il tubo flessibile reca impressa la data di scadenza e va periodicamente sostituito.*
** Evitare di lasciare le finestre aperte in prossimità dei fornelli in azione senza controllo, un loro spegnimento provoca la fuoriuscita continua del gas .*
** Controllare periodicamente la regolamentazione del minimo.*
** E' necessaria una buona pulizia dei fornelli e il controllo periodico dei fori di uscita del gas.*

FAC-SIMILE

© Cooperativa Edificatrice Ansaloni

Argomenti

Provvedimenti per la prevenzione incendi

- Piano interrato

- Muri divisori tra le autorimesse e tra queste e gli altri locali

- Solaio di copertura del piano interrato

- Locale centrale termica

- Indicazioni per le uscite di emergenza

- Estintori a polvere

AZIENDA CERTIFICATA ISO 9001

ANSALONI
FONDATA NEL 1948

FAC-SIMILE

© Cooperativa Edificatrice Ansaloni

6. ASCENSORE

L'ascensore del tipo A per portatori di handicap (conforme al DM 236/89 di attuazione della legge 13/89) della Ditta Otis s.p.a. mod. 2000 VF MRL è ad azionamento elettrico. L'ascensore collega tutti i piani per complessive n. 4 fermate con livellamento di precisione.
Le porte sono automatiche a scorrimento. Il pannello di comando in cabina comprende: pulsante automatico con numero di riconoscimento del piano e segnalazione sonora di arrivo al piano; pulsante di allarme, costituito da una suoneria alimentata da batteria; pulsante di apertura porte; dispositivo di comunicazione a due vie che assicura il collegamento vocale tra il passeggero e la centrale operativa (REM).
I pulsanti di comando prevedono la numerazione in rilievo e le scritte con traduzione Braille.
La cabina è dotata di luce di emergenza.
L'impianto ascensore è fornito di:
- dispositivo che impedisce il funzionamento con sovraccarico;
- dispositivo di ritorno automatico al piano più vicino in mancanza della forza motrice, con apertura automatica delle porte.

L'ascensore non è provvisto di sala macchine: l'argano trova posto entro il vano corsa, fissato ad una delle guide, mentre il quadro elettrico di controllo è sistemato lateralmente alla porta dell'ultimo piano dissimulato in un pannello di acciaio recante il simbolo di tensione elettrica pericolosa (**foto 68**).

L'impianto dell'ascensore è dotato di dichiarazione di conformità alla regola d'arte (art. 9 Legge 46/90).

Impianto ascensore edificio:
A scala A n. 548488 NM
A scala B n. 548487 NM
B scala C n. 548486 NM

La manutenzione dell'impianto ascensore viene affidata da parte dell'amministratore del condominio, con un contratto di manutenzione, alla ditta prescelta per l'assistenza tecnica. Il numero verde dell'assistenza è riportata in una targhetta all'interno e all'esterno della cabina. All'assistenza è necessario rivolgersi per qualsiasi tipo di guasto.
L'ascensore è dotato di un manuale di istruzione.

Qualità
- Gli stabilimenti OTIS sono tutti conformi alle normative internazionali sulla Qualità ISO 9001 e 14001.
- L'analisi di tutti i processi, dalla progettazione alla produzione ed al montaggio, rende possibile un controllo costante della qualità del prodotto Otis 2000.

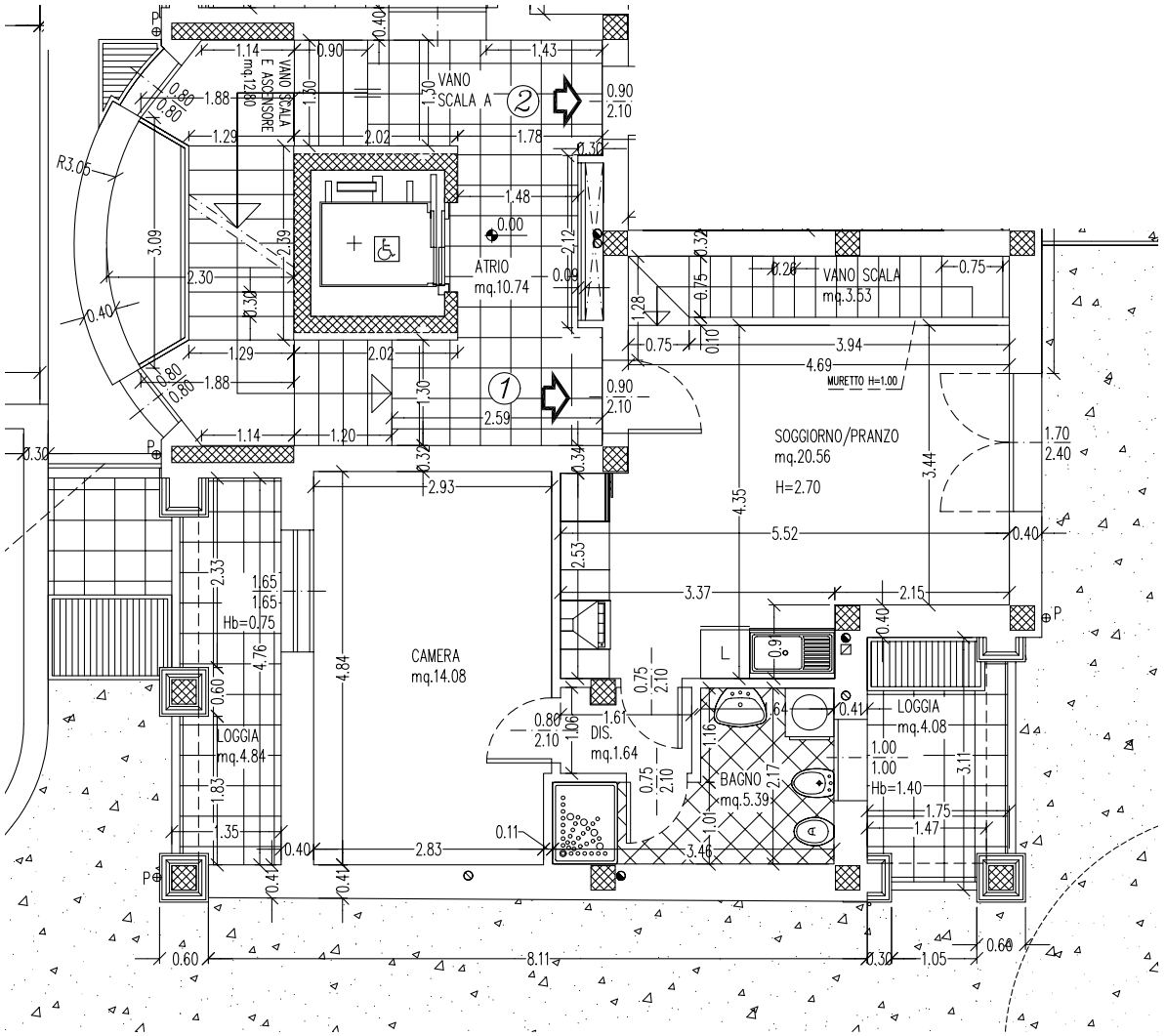
Sicurezza
- Tutti gli ascensori Otis 2000 sono predisposti per l'installazione del **REM**, il sistema di telecontrollo a distanza dell'ascensore che verifica costantemente il funzionamento dell'impianto e permette inoltre il collegamento vocale tra il passeggero e la nostra centrale operativa.
- Gli impianti sono prodotti in conformità alle vigenti normative italiane ed europee.

- Estratto dallo stampato commerciale della Ditta Otis

FAC-SIMILE

© Cooperativa Edificatrice Ansaloni

7. PERSONALIZZAZIONE DELL'ALLOGGIO



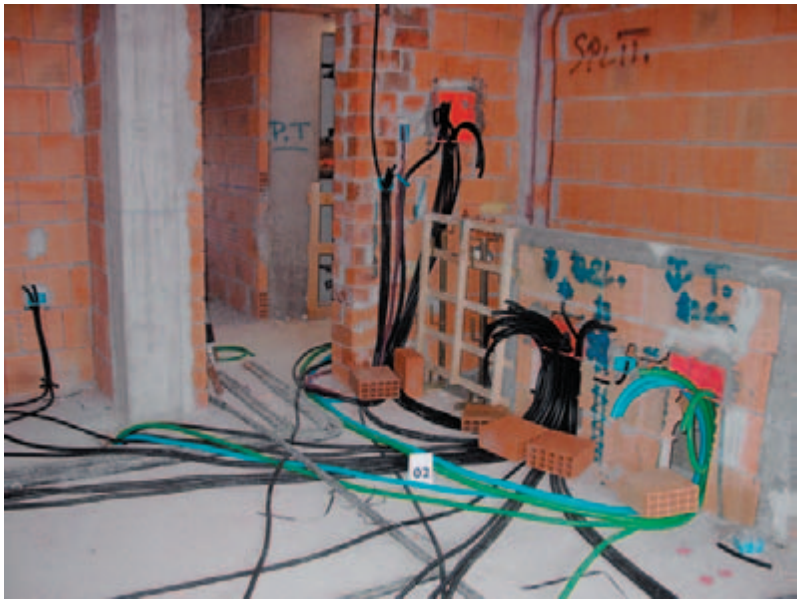
FAC-SIMILE

© Cooperativa Edificatrice Ansaloni

FAC-SIMILE

7. PERSONALIZZAZIONE DELL'ALLOGGIO

RILIEVO FOTOGRAFICO

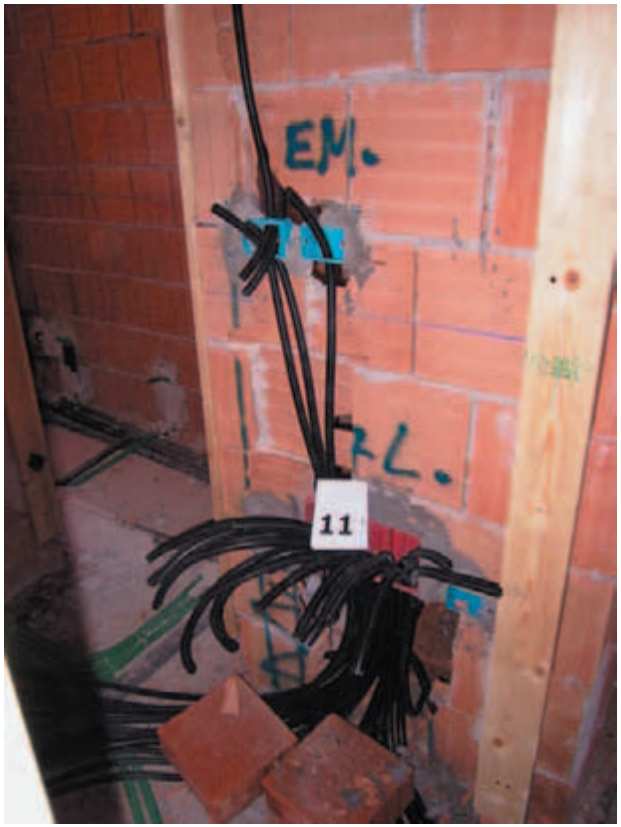


© Cooperativa Edificatrice Ansaloni

FAC-SIMILE

7. PERSONALIZZAZIONE DELL'ALLOGGIO

RILIEVO FOTOGRAFICO



© Cooperativa Edificatrice Ansaloni